



Bilaga 3a - investeringskalkyl
sekretessbeläggs i enlighet med
Offentlighets- och sekretesslagen
Kapitel 19 § 1

Handläggare
Amna Shaheen Qazi
Telefon: 08-50836019

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Inriktningsbeslut för underhåll och ombyggnad av fastigheten Skärsliparen 2

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner inriktningen för underhåll och ombyggnad av fastigheten Skärsliparen 2, med en investeringsutgift inklusive moms enligt bilaga 3a.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att, efter beställning från socialförvaltningen, ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och ombyggnad av fastigheten Skärsliparen 2

Sammanfattning

Fastigheten Skärsliparen 2 i Hägersten, Aspudden är uppförd 1955 och har under lång tid haft brister i inomhusklimat, installationer och tillgänglighet. Socialförvaltningen är en långsiktig hyresgäst i fastigheten och vill fortsätta bedriva akut- och planeringsboende i lokalerna. Micasa Fastigheter har, i dialog med socialförvaltningen, tagit fram en programhandling som visar att verksamhetens behov kan tillgodoses genom en ombyggnad inom befintlig byggnad, med hänsyn till fastighetens kulturhistoriska värden. Som en del av ombyggnaden ses möjligheterna till återbruk över och fastigheten energieffektiviseras. Investeringsutgiften framgår av bilaga 3a och bedöms ge ett positivt resultat samtidigt som den innebär en hyreshöjning för socialförvaltningen. Under förutsättning att en beställning inkommer från socialförvaltningen önskar Micasa Fastigheter styrelsens uppdrag att genomföra planeraskedet och ta fram underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Bakgrund

Socialförvaltningen ansvarar för att tillhandahålla akut- och planeringsboende inom staden. Socialförvaltningen hyr idag lokaler i Skärsliparen 2 för denna verksamhet. Micasa Fastigheter äger och förvaltar fastigheten och ansvarar för att tillhandahålla välskötta, trygga och ändamålsenliga lokaler för verksamheten.

Behovsanalys

Socialförvaltningen har uttryckt att man vill fortsätta hyra lokalerna i Skärsliparen 2 för akut- och planeringsboendeverksamhet. Socialförvaltningen är en långsiktig hyresgäst i fastigheten och det finns utmaningar med att hitta likvärdiga ersättningslokaler för denna typ av verksamhet på annat håll i staden. Att rusta upp och utveckla den befintliga fastigheten bedöms därför vara det mest ändamålsenliga sättet att långsiktigt möta verksamhetens lokalbehov.

Fastigheten

Fastigheten Skärsliparen 2 ligger på Skärslipargränd 13 i Aspudden inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde och har varit en del av Micasas bestånd sedan 2004. Byggnaden uppfördes 1955 och omfattar en bruttoarea om cirka 1 352 kvm och en verksamhetsarea om cirka 1 215 kvm. Fastigheten rymmer idag ett akut- och planeringsboende med cirka 30 platser. Fastigheten är grönklassad och utgör en tydlig representant för 1950-talets bebyggelse.

Fastigheten har nått sin tekniska livslängd. Installationerna för värme, ventilation, vatten/avlopp och el är i många delar slitna eller föråldrade. Brandskyddet behöver anpassas till dagens krav då byggnaden klassas som Br1 och verksamheten som Vk5B samt att tillgängligheten är otillräcklig. Stommen och grundstrukturen bedöms däremot vara i gott skick, vilket gör att byggnaden kan behållas och byggas vidare på inom ramen för ett ROT-projekt. Fastigheten är i dagsläget tomställd till följd av en brand den 31 augusti 2026, återställningsarbetet efter branden genomförs separat från den planerade ombyggnaden.



Bild: Skärsliparens placering i Aspudden

Tidigare beslut

Efter en beställning från socialförvaltningen fattade Micasa i september 2025 beslut om att inleda utredning rörande ombyggnad och långsiktigt underhåll av Skärsliparen 2.

Ärendet

Under utredningsskedet har Total Arkitektur AB arbetat fram en programhandling med förslag till ombyggnad inom befintlig byggnad, se bilaga 1. Förslaget omfattar bland annat en ny tillgänglig huvudentré med ramp, anpassade kök-, personal- och stödfunktioner i källarplanet samt mindre justeringar av boenderum och gemensamma ytor. Planlösningen behålls i huvudsak och åtgärderna avgränsas i möjligaste mån till entré och tillgänglighet för att begränsa ingreppen i byggnadens kulturhistoriska karaktär.

Programhandlingen har presenterats för socialförvaltningen som bedömer att förslaget är en bra grund att gå vidare med. Efter att inriktningsbeslut har fattats ska programhandlingen, under planerasketet, vidareutvecklas och verifieras genom en systemhandling vilket kommer utgöra underlag för kommande genomförandebeslut.

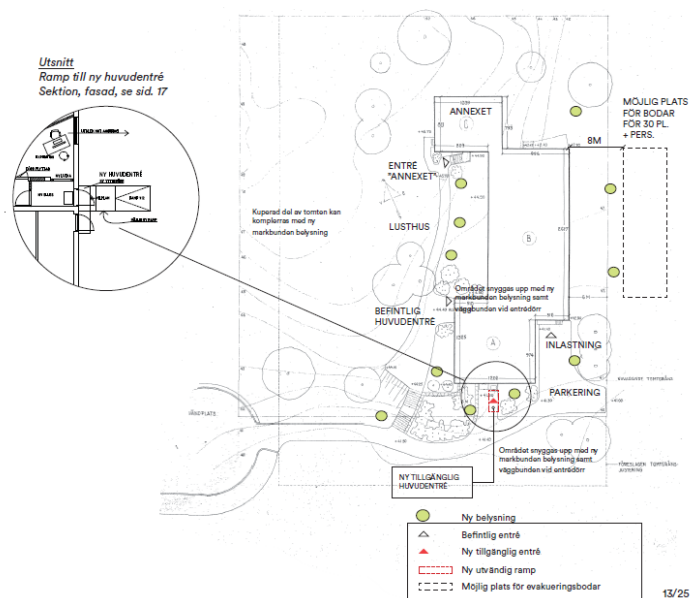


Bild: Situationsplan över Skärsliparen 2 med föreslagna åtgärder.

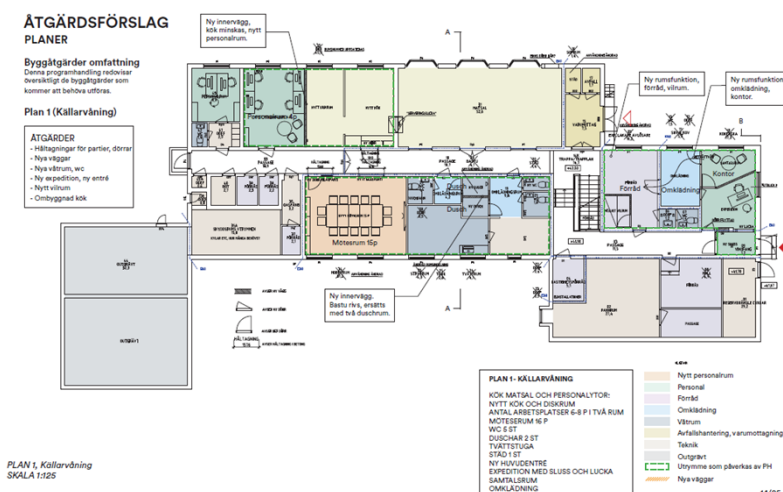


Bild: Planlösning över källarvåning (entréplan) med föreslagna åtgärder.

Tidplan och beslut

Utöver detta inriktningsbeslut i Micasas styrelse planerar socialnämnden att fatta inriktningsbeslut under hösten 2026. Enligt den preliminära tidplanen beräknas bygglov kunna sökas sommaren 2027 och underlag för genomförandebeslut vara framtaget till slutet av år 2027. Produktion beräknas kunna påbörjas kvartal 2 år 2028, med preliminär inflyttning kvartal 2 eller 3 år 2029.

Ekonomi

Micasa har gett en preliminär hyresoffert till socialförvaltningen som underlag för deras inriktningsbeslut, se bilaga 2. En investeringskalkyl har tagits fram som ger ett positivt resultat, se bilaga 3a. I linje med samverkansavtalet och Micasas investeringskalkyl beräknas hyresnivån för de aktuella lokalerna, som uppgår till cirka 1 215 kvm LOA, öka från dagens nivå om cirka 1 000 kr/kvm till cirka 4 700 kr/kvm i dagens penningvärde, se bilaga 3b. Det motsvarar en höjning av socialförvaltningens totalhyra med cirka 3,5 mnkr per år.

Kostnaden för att ta fram handlingar under planeraskedet beräknas uppgå till cirka 5,3 mnkr exklusive moms. Om projektet inte går vidare till genomförande kommer upparbetade förgäveskostnader om totalt till cirka 6,4 mnkr att debiteras socialförvaltningen i enlighet med samverkansavtalet.

Risk

I det här skedet bedöms riskerna vara kopplade till projektets ekonomi, evakuering, miljö och genomförande. Riskerna hanteras

vidare i planeraskedet.

Det finns ekonomiska risker i projektet då kalkylen kan förändras under arbetet med systemhandlingen. En eventuell hyreshöjning medför en osäkerhet som ut socialförvaltningens perspektiv kan riskera projektets genomförande. Inför produktionsstart behöver socialförvaltningen evakuera verksamheten och finna tillfälliga ersättningslokaler. Om en lämplig evakueringslösning inte säkras i tid riskerar det att påverka både verksamheten och tidplanen negativt.

Byggnaden innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen, och det finns en mindre risk för markföroreningar. Sanering ingår i projektet, men då omfattningen av åtgärderna inte är fullt utredd kan dolda material förekomma och medföra fördyringar. Vidare innebär byggnadens kulturhistoriska värden en osäkerhet, då de kan begränsa valet av tekniska lösningar, exempelvis vid fönsterbyten, samt påverka bygglovsprocessen.

Hållbarhet

Att behålla och bygga vidare på den befintliga byggnaden, istället för rivning och nyproduktion, minskar projektets klimat- och resursavtryck. Fastigheten är grönklassad och ombyggnaden ska genomföras med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden i enlighet med den antikvariska förundersökningen.

Materialinventeringen visar att byggnaden innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen, bland annat asbest och bly, vilka saneras i samband med ombyggnaden. Det finns bergvärme med en nyinstallerad värmepump (år 2025) vilken behålls som grund för uppvärmningen. Nya installationer och ett förbättrat klimatskal förväntas minska el- och värmeförbrukningen. Målsättning för energiprestanda efter ombyggnad fastställs i planeraskedet i samband med systemhandlingen. Möjlighet till återbruk kommer att undersökas i planeraskedet.



Bild: Befintlig byggnad Skärsliparen 2.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i dialog med socialförvaltningen.

Synpunkter och förslag

Det finns ett stort behov av trygga och ändamålsenliga akut- och planeringsboenden i staden. Skärsliparen 2 utgör en viktig del av Micasas bestånd för denna verksamhet. Genom ombyggnaden kan fastigheten fortsätta att möta socialförvaltningens behov, samtidigt som teknisk standard, brandskydd och tillgänglighet lyfts till dagens krav. Fastigheten är belägen i Aspudden med goda kommunikationer och närhet till Aspuddens tunnelbanestation. Projektet bedöms positivt av socialförvaltningen.

Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att ge VD i uppdrag att, efter beställning från socialförvaltningen, genomföra planeraskedet för underhåll och ombyggnad av Skärsliparen 2 och att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Katarina Wåhlin Alm

VD

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Bilagor

1. Programhandling Skärsliparen 2
2. Hyresoffert Skärsliparen 2
- 3a. SEKRETESS Investeringskalkyl Skärsliparen 2
- 3b. Hyressammanställning Skärsliparen 2

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Katarina Wåhlin Alm, VD	2026-10-12